

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST"



III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FAHRBEREICHE
2. PKW-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
3. BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
4. MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
5. PKW-STELLPLÄTZE FÜR E-AUTOS: STANDORTVORSCHLAG,
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
6. STANDORTVORSCHLAG FÜR UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN EINKAUFSGÄNGEN UND AKTIONSFLÄCHEN
7. MASSANGABEN IN METERN
8. MÖGLICHER BAUKÖRPER MIT ERWEITERUNGSFLÄCHE
9. GEBÄUDEBESTAND
10. FLURSTÜCKSGRENZEN
11. 413 FLURSTÜCKSNUMMER
12. EIN-/AUSGÄNGE
13. VORH. ZU GEHÖLZE AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
14. HÖHENLINIEN IN M.Ü.NHN
15. GELÄNDEBÖSCHUNGEN
16. WASSERLEITUNG DN63 PEHD
17. SCHMUTZWASSERLEITUNG

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER UND NICHT GROSSFLÄCHIGER
EINZELHANDEL
ZULÄSSIG IST
- EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT MAX. 1.200 QM VERKAUFSFLÄCHE
 - EINE LADENEINHEIT MIT EINER MAX. 600 QM VERKAUFSFLÄCHE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
FÜR DIE ERMITTLUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL IST
DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFÄCHE DES BAUGRUNDES MASSGEBEND.
- 2.2 I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.3 7,5 MAX. ZULÄSSIGE WAND-/GEBÄUDEHÖHE IN METER (M)
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM FESTGESETZTE
HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT
DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND
(ATTIKA).
- 2.4 FD FLACHDACH
- 2.5 0-5° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN
- 2.6 NUTZUNGSSCHABLONE:
- | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | DACHFORMEN |
|---------------------------|------------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE |
| BAUWEISE | WAND- UND GEBÄUDEHÖHE |

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 a ABWEICHENDE BAUWEISE § 22, ABS. 4 BAUNVO
VON DER OFFENEN BAUWEISE ABWEICHENDE GEBÄUDELÄNGEN ÜBER
50 M SIND BEI EINER GLIEDERUNG DES BAUKÖRPERS Z.B. DURCH
WECHSELNDE FASSADEN-OBERFLÄCHEN ODER DGL. ZULÄSSIG.
- 3.2 BAUGRENZE FÜR DIE DEN HAUPTNUTZUNGSZWECKEN DIENENDEN
ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN.
INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN,
FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, GASKÜHLER UND GRÜNFLÄCHEN
ZULÄSSIG.
- 3.3 BAUGRENZE FÜR STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE,
ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSGÄNGEN,
NEBENANLAGEN SOWIE DACHÜBERSTÄNDE BIS MAX. 1,5 M TIEFE.
INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZULÄSSIG.
- 3.4 BAUGRENZE FÜR WERBEANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH
- 4.2 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG:
GEH- UND RADWEG, ÖFFENTLICH
- 4.3 EIN- UND AUSFAHRTBEREICH

4.4 STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE

- 4.5 ANFAHRSICHTFELD 5 M/70 M GEMÄSS RAST, SICHTBEHINDERUNGEN
ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND UNZULÄSSIG. DIE ANPFLAN-
ZUNG VON HOCHSTÄMMEN MIT EINEM KRONENANSATZ VON MEHR
ALS 2,50 M ÜBER FOK STRASSE IST ZULÄSSIG.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
- 5.1.1 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.1.2 ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS HEISTERN UND STRÄUCHERN
MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES, MIND. 2-REIHIG, HEISTERANTEIL
MIND. 5%
- 5.1.3 ZU PFLANZENDE GEHÖLZGRUPPEN AUS STRÄUCHERN MIT FESTLEGUNG
DES STANDORTES, 1-REIHIG
- 5.2 ZU ZIFF. 5.1.1 BIS 5.1.3: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC.
SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
- 5.3 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: STRASSENBEGLEITGRÜN

6. IMMISIONSSCHUTZ

- 6.1 DER SCHALLTECHNISCHE BERICHT WIRD NACHGEREICHT!

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS-
UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB); FL.NRN. 412/TF,
413/TF, 420/TF UND 196/5/TF, ALLE GEMARKUNG ROSSBACH
- 7.2 HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS
UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE; ABWEICHUNGEN VON DIESEM
HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,25 M SIND ZULÄSSIG

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes der topografischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte im Dezember 2021 (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

23.03.23	Vorentwurf	HG
Geö.	Anlass	von

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
UND VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSPLAN**
(sachlich und räumlich identisch)
"SONDERGEBIET FÜR EINZELHANDEL ROSSBACH-OST"

GEMEINDE: ROSSBACH REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN
LANDKREIS: ROTTAL-INN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.11.2022 die Aufstellung des Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 hat am stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.03.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung ebenfalls bis) beteiligt.

Die Gemeinde Rossbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Rossbach, den

.....
Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Rossbach, den

.....
Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Rossbach, den

.....
Ludwig Eder (Erster Bürgermeister)

PLANVERFASSER

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Eiso-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@heigl.de | www.la-heigl.de

23-03